

농지전용 주변지역의 주민인식 분석 - 봉동읍 4개 리를 중심으로 -

장동헌

전북대학교 농업경제학과

Analysis on Local Residents' Recognition of Farmland Conversion - Focused on Four Ris (Villages) of Bongdong Eup -

Jang, Dong-Heon

Department of Agricultural Economics, Chonbuk National University

ABSTRACT : This study analyzed the recognition of local residents surrounding farmland conversion area. The details of the survey on the residents included recognition of farmland conversion, the usage and reason of farmland conversion in the surrounding area, impacts of farmland conversion on the local region and agricultural production, and change in farmland prices. According to the analysis, the aging of the local residents progressed, and the ratio of farming population was high in the case study area. There were many warehouse facilities and small scale factories in terms of farmland conversion in the case study area, due to the surrounding area characteristics of industrial complex and relatively cheaper land prices. The farmland conversion affected the local area and residents both positively and negatively, and the surrounding area's land prices rose. The policy implications, based on the findings in this study, indicate the following need to be carried out: the consolidation of action on farmland pollution upon farmland conversion, review of planned collective conversion mode, and return of the land price hike profits to the affected local area and residents. Actually, farmland conversion should be conducted, after a comprehensive and systematic review, because it affects the local area and residents in a complex way.

Key words : Farmland Conversion, Local Resident's Perception, Rural Area

1. 서 론

우리나라의 농업, 농촌은 시장개방, 고령화, 노동력부족 등으로 인해 다양한 어려움을 겪고 있다. 특히 시장개방의 확대와 산업화의 증가는 농업생산의 기본적인 요소인 농지에 대한 타 용도로 전용의 원인으로 작용하고 있다. 또한 경제가 발전함에 따라 토지이용 형태의 변화는 농경지 등이 점차적으로 감소하였고, 공업, 도시, 공공용지 등이 확대되는 경향을 보이고 있다. 즉 다양한 용도로 농지전용이 진행되고 있다.

그동안 농지전용 면적은 1980년대 975ha에서 1990년

1만 593ha, 2000년 9,883ha이었고, 2012년에 총 12,677ha가 타 용도로 전용되었다(박석두·채광석, 2013). 농지전용의 용도별로는 공공시설이 5,061ha, 광·공업시설이 1,617ha, 주거시설이 3,076ha로서 전용면적 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 도로·철도 등 공공시설의 설치를 위한 농지전용이다. 이것은 2012년 국내 전체 농지면적인 1,730천ha의 0.7% 수준에 해당된다(농림축산식품부, 2013).

일반적으로 경제발전의 과정 속에서 도시·산업적 토지 수요는 필수불가결하며, 이에 농지전용은 불가피하다고 할 수 있다. 그러나 농지전용의 압력에 능동적으로 대응하고 합리적인 농지전용을 피하기 위해서는 농지이용 및 관리에 대한 충분한 대책이 마련되어야 한다(황한철, 2000). 또한 농지전용의 영향은 지가의 상승, 농지의 오

Corresponding author : Jang Dong Heon

Tel : 063-270-4329

E-mail : jdh584@jbnu.ac.kr

염, 농업인의 영농의욕 감소 그리고 농지가 갖는 공익적 서비스 감소 등의 복합적인 영향을 준다고 할 수 있다 (오호성의, 1994). 이러한 측면에서 농지전용이 이루어진 지역에서 농지전용에 따른 지역주민의 인식실태를 파악할 필요가 있다.

농지와 관련된 선행연구 중 도시내 농지이용 및 활용, 보전에 관한 연구는 황한철외(2000), 한표환(1993), 김홍상(1998)이 있다. 이들은 도시지역내의 농지소유자 분석, 도시주변부의 농지개발에 따른 문제점과 정책과제 그리고 도시내 농지의 활용 및 보전에 관한 연구들이다. 다음으로 농지전용과 관련한 연구는 박석두와 채광석(2013), 장동현(2009), 박석두(1997), 이동필(1987), 김정근외(1982) 등이 있다. 이들은 농지전용의 원인과 영향, 농지전용자 실태분석, 농지전용부담금, 대체농지조성비의 부과, 도시개발에 따른 농지전용에 관한 연구들이다. 또한 농지전용의 법적인 접근은 남선모(2014), 송진경(2009), 김선중(1995) 등이 있다. 이들은 농지의 이용과 전용, 농지전용죄와 범죄, 농어촌개발촉진법에서 전용농지의 적용을 분석하였다. 그러나 아직까지 농지전용에 따른 지역주민과 주변지역에 미치는 영향에 관한 실태분석은 미흡한 것으로 볼 수 있다.

이 연구는 2003년에서 2012년까지 10년 동안 농지전용이 이루어진 봉동읍의 4개 리 주변의 지역주민을 대상으로 농지전용의 경험과 농지전용제도의 인지, 농지소유자의 전용계획, 주변지역에 있어서 농지전용의 용도와 전용이유, 농지전용이 지역에 미친 영향, 농지전용의 직

간접 피해 및 혜택, 농지가격의 영향, 인접농지나 농업생산의 영향 등을 실태분석 하였다. 이를 통해 농지전용이 주변지역과 지역주민에게 미치는 영향을 파악하고, 향후 농지전용에 있어서 정책적 시사점을 제공하고자 하였다.

II. 연구대상 지역과 조사개요

1. 연구대상 지역의 개요

연구대상 지역인 봉동읍은 완주군 2읍의 하나이며, 본래 전주군의 지역으로서 봉상면이라 하여 62개 리를 관할하였다. 1914년 군면 폐합에 따라 우동면의 27개 리와 창덕면의 월산리 일부와 익산군 우북면의 덕동, 관덕리의 각 일부를 병합하여 봉상과 우동의 이름을 따서 봉동면이라 하여 14개 리로 개편하였다. 그리고 1973년 7월 1일 대통령령 제6543호에 의하여 읍으로 승격되었다. 동쪽은 고산면, 남쪽은 용진면과 삼례읍, 서쪽은 익산시 왕궁면, 북쪽은 비봉면에 각각 인접해 있다(완주군지, 1996).

사례조사 지역의 위치는 Figure 1과 같다. 구미리는 용암리와 경계를 이루는 평야가 있으며, 자연마을은 정동, 서두, 중리, 상구미, 하구미로 구성되어 있다. 그리고 구암리는 동쪽에 농경지가 있고, 서쪽은 익산시 왕궁면과 경계가 되는 낮은 언덕이 있다. 용암리는 1914년 행정구역 폐합에 따라 용암리, 금반리, 주동리의 일부와 봉상면의 서두리, 구미리의 각 일부에 용화리를 병합하여 봉



Figure 1. Location of target region

동면(읍)에 편입되었다. 은하리는 본래 전주군 봉상면의 지역으로서 솔점 아래가 되므로 바탕벌 또는 은하라 하였다. 1914년 행정 구역 폐합에 따라 은하리, 봉실리, 추동, 봉덕리, 은상리, 우산리, 점리 일부를 병합하여 봉동면(읍)에 편입되었다(완주문화원, 2011).

사례조사 지역인 은하리, 구암리, 구미리, 용암리의 총 세대수는 1,474세대이며, 총인구수는 3,185명으로 이중 남자가 1,764명, 여자가 1,421명으로 구성되어 있다. 그리고 4개 리의 농가수는 총 522호이며, 지목은 답, 전, 기타, 과수의 순이었다(Table 1).

조사 지역의 농기계 보유는 트랙터가 223대, 보행형 동력경운기 723대, 보행 관리기 398대, 농산물 건조기 279대를 보유하고 있다. 그리고 2012년 현재 봉동읍 4개

리의 가축사육은 닭 35,000, 돼지 1,000, 양봉 700, 염소 5, 젓소 261, 한우 267두수를 보였다(Table 2).

2. 조사개요와 특성

사례지역의 조사개요는 Table 3과 같다. 조사지역은 봉동읍의 은하리, 구암리, 구미리, 용암리에서 농지전용이 이루어진 ***-6, ***-7, ***-2, **-1지번 등 53곳에 대한 토지주변의 지역주민을 대상으로 하였다. 조사기간은 2013년 8월 10일부터 9월 5일까지 이루어졌다. 조사내용은 해당리의 일반적 현황, 지역주민을 대상으로 한 인구통계적 특성, 농지전용과 제도인지, 전용계획, 주변지역 농지전용의 용도와 발생이유, 농지전용의 지역영향, 피해나 혜택, 농지가격의 변화, 인접농지나 농업생산에 미친

Table 1. Households and population of 4 ri (villages) in Bongdong-eup (2012)

(Unit: N, m²)

Classify		Number of Households	Number of Farmhouse	Total Number of Population	Male	Female
Population	Eunha-ri	370	172	815	420	395
	Guam-ri	167	103	369	201	168
	Gumi-ri	302	148	678	351	327
	Yongam-ri	635	99	1,323	792	531
	Total	1,474	522	3,185	1,764	1,421
Classify		Fields	Paddies	Fruit Growing	Other	Total
Category Land	Eunha-ri	325,963.67	737,034.58	7,156.00	2,276.50	1,072,430.75
	Guam-ri	310,604.10	608,293.98	-	1,025.00	919,923.08
	Gumi-ri	134,864.58	850,082.36	-	48,871.33	1,033,818.27
	Yongam-ri	135,655.56	379,377.87	14,710.00	16,786.00	546,529.43
	Total	907,087.91	2,574,788.79	21,866.00	68,958.83	3572701.53

*Source: The data provided by the Agricultural Development Technology Center do Wanju-Gun.

Table 2. Present status of agricultural machines and livestock breeding in the target region (2012)

(Unit: units, heads)

Classify		Tractor	Cultivator	Rice transplanter	Combine	Farm master	Dryer
Agricultural Machine	Eunha-ri	16	94	27	6	45	42
	Guam-ri	14	46	15	3	42	68
	Gumi-ri	12	64	12	3	18	18
	Yongam-ri	11	28	7	4	16	16
	Total	223	723	176	55	398	279
Classify		Chicken	Pig	Beekeeping	Goat	Dairy cattle	Korean native cattle
Livestock Farming	Eunha-ri	-	-	600	-	-	80
	Guam-ri	-	1,000	-	-	188	147
	Gumi-ri	-	-	100	5	73	40
	Yongam-ri	35,000	-	-	-	-	-
	Total	35,000	1,000	700	5	261	267

*Source: The data provided by the Agricultural Development Technology Center do Wanju-Gun.

Table 3. Investigation summary of target area

Classify	Contents
Research area	Wanju-Gun Bongdong-eup(Eunha-ri, Guam-ri, Gumi-ri, Yongam-ri) ***-6, et al, Eunha-ri, Bongdong-eup, Wanju-gun, Jeollabuk-do, Korea ***-2, et al, Guam-ri, Bongdong-eup, Wanju-gun, Jeollabuk-do, Korea ***-7, et al, Gumi-ri, Bongdong-eup, Wanju-gun, Jeollabuk-do, Korea **-1, et al, Yongam-ri, Bongdong-eup, Wanju-gun, Jeollabuk-do, Korea
Survey period	10/08/2013 - 05/09/2013
Contents of Survey	The characteristics of respondents, Experience in farmland conversion, Degree of local residents' perception on the farmland conversion system, Conversion plans of farmland owners among local residents, Purpose of fields in the surrounding area or farmland conversion near the villages, Main reason of farmland conversion, Level of perception on the Influence of farmland conversion, Positive and negative influence of farmland conversion, Level of help to the revitalization of local economy created by the farmland conversion, Direct damage or benefit of farmland conversion, Price of farmland in the region per pyeong for recent 10 years, Land price changes at the time of changing land category due to farmland conversion, Adverse Influence of farmland conversion on adjacent farmlands or agricultural production, Influence of farmland conversion on natural environment and landscape, Level of conflict with residents or disharmony created by the farmland conversion, etc.
Survey method	face to face interview
Analysis materials	Total investigators 67(Survey analysis 61)

영향 등을 중심으로 구조화된 설문지를 기초로 지역주민의 1:1면접을 통한 설문조사를 실시하였다. 총 응답자 67명 중 설문내용이 미흡하게 작성된 6명을 제외한 61명의 설문지를 분석하였다.

조사자의 특성은 Table 4와 같다. 성별은 남성이 65.6%, 여성이 34.4%이며, 여성보다는 남성이 많았다. 연령별 분포는 60~70세가 41.0%이었고, 70세 이상이 24.6%, 50~60세가 16.4% 그리고 40세 미만이 14.7%, 40~50세가 3.3%를 보였다. 또한 직업을 포함한 주소득원

은 전업농이 72.2%이었고, 다음으로 기타, 자영업, 회사원의 순이었다.

조사자의 농지현황은 Table 5와 같다. 조사자 중 농지를 소유하고 있는 자는 51명으로 전체 조사자의 83.6%에 해당되었다. 이들의 소유농지 평균면적은 논이 5,674.1m², 밭이 2780.5m²이며, 임차농지 중 논은 평균면적은 7,272.7m², 임대농지 중 논은 10,512.4m², 밭은 5,619.8m²로 나타났다.

Table 4. The characteristics of respondents

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total	
Gender	Male	15(78.9)	10(52.6)	6(60.0)	9(69.2)	40(65.6)
	Female	4(21.1)	9(47.4)	4(40.0)	4(30.8)	21(34.4)
Age	Under 40	1(5.3)	-	5(50.0)	3(23.1)	9(14.7)
	40~50	1(5.3)	-	-	1(7.7)	2(3.3)
	50~60	5(26.3)	1(5.3)	2(20.0)	2(15.4)	10(16.4)
	60~70	10(52.6)	5(26.3)	3(30.0)	7(53.8)	25(41.0)
	More than 70	2(10.5)	13(68.4)	-	-	15(24.6)
Occupation	Professional Farm	17(89.5)	17(89.4)	4(40.0)	6(46.1)	44(72.2)
	Employ	-	1(5.3)	2(20.0)	-	3(4.9)
	Self-employ	2(10.5)	-	-	4(30.8)	6(9.8)
	Other	-	1(5.3)	4(40.0)	3(23.1)	8(13.1)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)	

Table 5. Farmland composition of target area

(Unit: m²)

Classify		Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total (Average)
Owned farmland (Average)	Paddies	5,950.4	5,821.5	5,950.4	3,140.5	5,674.1
	Fields	3,394.7	2,668.1	2,644.6	1,619.8	2,780.5
	Orchard	6,611.6	-	-	-	6,611.6
	Other	165.3	-	-	-	165.3
Farmland Tenancy (Average)	Paddies	-	7,933.9	7,272.7	6,611.6	7,272.7
Farmland lease (Average)	Paddies	-	-	39,669.4	3,223.2	10,512.4
	Fields	-	-	6,611.6	5,124.0	5,619.8

III. 결과 및 분석

1. 농지전용의 경험과 농지전용제도의 인지 여부

지역주민의 농지전용에 대한 경험유무는 농지를 전용한 경험이 없다가 90.2%인 반면에, 농지를 전용한 경험이 있다는 9.8%에 불과하였다(Table 6). 또한 농지전용의 경험이 있는 지역주민의 경우 농지전용의 용도는 주택이 4건, 기타가 2건이었다.

지역주민 중 농지전용의 경험이 없는 55명의 농지전용 제도에 대한 인지여부는 전혀 모른다가 41.8%이었고, 들어보기는 했다가 25.5%, 약간 알고 있다가 23.6%, 잘 알고 있다가 9.1%이었다(Table 7). 이러한 점에서 조사지역의 주민들은 농지전용의 제도에 대한 인식은 낮았다.

이들 지역주민 중 농지를 소유한 경우 향후 농지를 타 용도로 전용할 계획에 대해서 계획이 없다가 78.4%이었고, 잘 모르겠다가 13.7%, 앞으로 검토하겠다가 2.0% 그리고 계획이 있다가 5.9%이었다(Table 8). 특히 농지전용

Table 6. Experience in farmland conversion

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Yes	-	3(15.8)	1(10.0)	2(15.4)	6(9.8)
No	19(100.0)	16(84.2)	9(90.0)	11(84.6)	55(90.2)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 7. Degree of local residents' perception on the farmland conversion system

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Is quite aware.	2(10.5)	3(18.9)	-	-	5(9.1)
The little I know.	6(31.6)	1(6.3)	2(22.2)	4(36.4)	13(23.6)
I was listening	6(31.6)	3(18.7)	2(22.2)	3(27.3)	14(25.5)
I do not know.	5(26.3)	9(56.3)	5(55.6)	4(36.4)	23(41.8)
Total	19(100.0)	16(100.0)	9(100.0)	11(100.0)	55(100.0)

Table 8. Conversion plans of farmland owners among local residents

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Yes	2(10.5)	1(5.9)	-	-	3(5.9)
No	13(68.4)	13(76.5)	4(80.0)	10(100.0)	40(78.4)
I will review in the future.	-	-	1(20.0)	-	1(2.0)
I do not know.	4(21.1)	3(17.6)	-	-	7(13.7)
Total	19(100.0)	17(100.0)	5(100.0)	10(100.0)	51(100.0)

의 계획을 갖고 있는 경우 그 용도는 주택이 대부분이었다.

2. 주변지역의 농지전용 용도와 전용이유

주변지역의 농지전용의 용도는 창고시설이 48.3%이었고, 소규모 공장이 18.4%, 기타 10.3%, 공용-공공용시설이 8.0%, 단독주택이 6.9%, 자동차관련시설이 4.6%, 근린생활시설이 3.5%를 보였다. 사례지역으로 보면, 창고시설은 구미리가 53.8%로 많았고, 소규모 공장은 용암리가 26.3%, 자동차관련시설은 은하리가 7.1%를 보였다(Table 9). 이러한 농지전용의 용도별 분포는 사례지역이 배후지역으로 공단이 입지한 특징을 반영한 결과로 볼 수 있다.

사례지역에서 농지전용이 일어나는 주된 이유로는 농지가격이 다른 토지가격보다 상대적으로 저렴하기 때문이다가 50.8%로 가장 많았다. 다음으로 농업생산의 소득이 낮기 때문이 18.1%, 기타 13.1%, 도시와 가깝기 때문이 9.8%를 보였다(Table 10). 결국, 조사지역의 농지전용은 주로 농지가격이 다른 토지가격보다 상대적으로 낮았

기 때문에 발생한 결과로 볼 수 있다.

3. 농지전용이 지역에 미친 영향

농지전용이 지역에 미친 영향에 대한 전반적인 생각은 긍정적 영향과 부정적 영향이 서로 비슷하다는 응답이 29.5%로 나타났다. 다음으로 긍정적인 영향이 크다가 24.6%, 별다른 영향이 없다가 14.7% 그리고 부정적인 영향이 크다가 11.5%를 보였다(Table 11).

이러한 농지전용에 대한 전반적인 의견과 함께 주변지역에서 농지전용이 지역에 미친 긍정적, 부정적 영향은 Table 12와 같다. 우선, 긍정적인 영향은 해당 지역의 토지가격이 올랐다가 55.7%로 가장 많았다. 다음으로 지역개발이 활발해졌다가 16.4%, 유입인구가 늘었다가 11.5%이었다. 토지가격의 상승은 은하리가 68.5%로 높았는데, 그 이유는 마을내에 연구시설이 입지하면서 진입로가 정비되고, 농산물의 소비가 촉진된 결과로 볼 수 있다. 이에 반하여 부정적인 영향은 자연환경 및 경관의 훼손이 49.2%이었고, 다음으로 농지오염의 증대가 29.5%, 농지면적의 감소가 9.8%, 주민간 마찰과 위화감

Table 9. Purpose of fields in the surrounding area or farmland conversion near the villages (Multiple responses)

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
a detached house	2(7.1)	2(7.5)	1(7.7)	1(5.3)	6(6.9)
Neighborhood facility	-	-	2(15.4)	1(5.3)	3(3.5)
storage facility	13(46.5)	13(48.1)	7(53.8)	9(47.3)	42(48.3)
automobile-related	2(7.1)	1(3.7)	-	1(5.3)	4(4.6)
Small-scale industries	4(14.3)	5(18.5)	2(15.4)	5(26.3)	16(18.4)
Public & publicly used facilities	3(10.7)	3(11.1)	1(7.7)	-	7(8.0)
Other	4(14.3)	3(11.1)	-	2(10.5)	9(10.3)
Total	28(100.0)	27(100.0)	13(100.0)	19(100.0)	87(100.0)

Table 10. Main reason of farmland conversion at the surrounding area

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
This is because the price is cheaper than other local farmland.	18(94.7)	7(36.8)	4(40.0)	2(15.4)	31(50.8)
It is convenient for transportation.	-	1(5.3)	-	2(15.4)	3(4.9)
Close to the city.	-	2(10.5)	1(10.0)	3(23.1)	6(9.8)
Only a lot easier because the surrounding farmland.	-	1(5.3)	1(10.0)	-	2(3.3)
This is because agricultural production is low income.	1(5.3)	3(15.8)	4(40.0)	3(23.1)	11(18.1)
Other	-	5(26.3)	-	3(23.0)	8(13.1)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 11. Level of perception on the Influence of farmland conversion on the region

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
There is no significant impact.	-	4(21.1)	-	5(38.4)	9(14.7)
This positive effect is larger.	8(42.1)	3(15.8)	1(10.0)	3(23.1)	15(24.6)
This negative effect is greater.	4(21.1)	1(5.2)	2(20.0)	-	7(11.5)
Is similar.	5(26.3)	4(21.1)	7(70.0)	2(15.4)	18(29.5)
The only negative effects.	2(10.5)	1(5.2)	-	-	3(4.9)
The only positive effect.	-	2(10.5)	-	2(15.4)	4(6.6)
I do not know.	-	4(21.1)	-	1(7.7)	5(8.2)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 12. Positive and negative influence of farmland conversion on the surrounding area

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total	
Positive influence	The creation of jobs.	2(10.5)	4(21.1)	2(20.0)	-	8(13.2)
	The income opportunity occurred.	-	-	1(10.0)	-	1(1.6)
	The population influx.	2(10.5)	-	1(10.0)	4(30.8)	7(11.5)
	The rise in land prices.	13(68.5)	12(63.1)	3(30.0)	6(46.1)	34(55.7)
	Actively in the development of regional.	2(10.5)	2(10.5)	3(30.0)	3(23.1)	10(16.4)
	Other	-	1(5.3)	-	-	1(1.6)
Negative influence	Farmland area decreased	2(10.5)	1(5.3)	-	3(23.1)	6(9.8)
	Increasing pollution of farmland	6(31.6)	7(36.8)	4(40.0)	1(7.7)	18(29.5)
	Destruction of the natural landscape	9(47.3)	9(47.3)	4(40.0)	8(61.5)	30(49.2)
	Creating friction and discomfort among residents	1(5.3)	1(5.3)	2(20.0)	1(7.7)	5(8.2)
	Other	1(5.3)	1(5.3)	-	-	2(3.3)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)	

조성이 8.2%이었다. 전체적으로 자연환경 및 경관훼손 그리고 농지오염의 증대를 부정적인 영향으로 인식하고 있었다.

거주지역의 농지전용 사례 중 긍정적, 부정적 업종과

효과는 Table 13, Figure 2와 같다. 긍정적 업종은 연구단지, 태양열공장, 자동차 산업 등이었고, 그 효과로는 일자리 창출과 토지가격의 상승을 지적하였다. 특히 은하리 추동마을은 한국과학기술원 전북분원이라는 연구단지

Table 13. Positive and negative influences of farmland conversion from the surrounding area

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	
Positive	Type of business	Research complex, Small bread factory	Factory	Auto Industry	Factory & Industrial complex, Auto Industry, Cold warehouse
	effect	Creating job, Rise in land prices, image-building, Profit Returning	Creating job	Creating job	Rise in land prices, Creating job, Agricultural Storage
Negative	Type of business	Solar power, Junk shop, Cattle shed, Sanatorium	Junk shop, Small plant	Lodging industry, Factory & Industrial complex, Meat processing	Chemical plant
	effect	Destruction of the natural landscape, Noise, Bad smell, Decline in image	Noise, Pollution	Crime area, Contamination & Noise, Bad smell & Decline in image	Bad smell

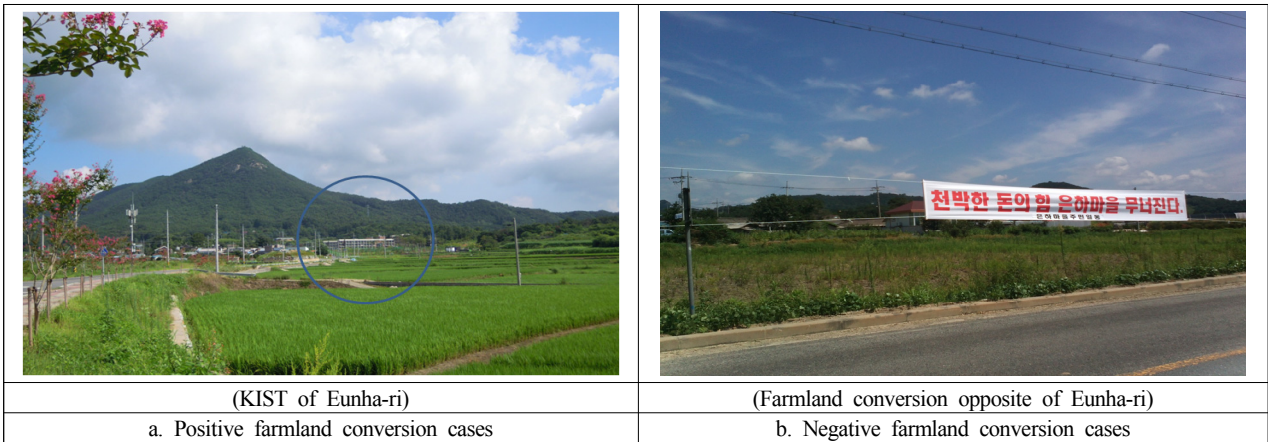


Figure 2. Positive and negative farmland conversion cases

가 입지하면서 마을의 이미지가 높아진 것으로 인식하였다. 부정적 업종의 경우 은하리는 태양열공장, 고물상, 축사, 요양원이었고, 이러한 시설은 경관파손, 소음, 냄새, 이미지 하락 등을 가져올 것으로 인식하였다. 구암리는 고물상, 소규모 공장 등이 소음이나 환경오염 등을 유발시키는 업종으로 인식하였다. 구미리는 숙박업소, 공장 및 공단, 닭 가공공장 등이 우범지역, 오염 및 소음, 냄새 및 이미지 하락을 가져올 것으로 인식하였다. 그리고 용암리는 공장의 악취나 화학약품의 취급 등을 부정적 효과로 인식하였다.

이와 같이 농지전용은 긍정적인 효과와 부정적인 효과를 동시에 갖고 있었다. 거주 지역에서 농지전용이 지역경제 활성화에 도움이 되었다고 생각하는 정도에 있어서는 그렇다가 52.4%로 가장 많았고, 잘 모르겠다가 23.0%, 그렇지 않다가 14.8%, 매우 그렇다가 8.2%로 나타났다(Table 14). 결국 농지전용은 부정적인 효과를 가지고 있으면서도 지역경제의 활성화에 일정한 기여를 하고 있다고 인식하는 것으로 볼 수 있다.

그러나 거주지역의 농지전용으로 인한 직접적인 피해나 혜택에 대해서는 피해를 당했다가 9.9%, 혜택을 받았

Table 14. Level of help to the revitalization of local economy created by the farmland conversion in the surrounding area (Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Very much so.	1(5.3)	1(5.3)	1(10.0)	2(15.4)	5(8.2)
Yes.	11(57.9)	9(47.3)	5(50.0)	7(53.8)	32(52.4)
Not so.	4(21.0)	2(10.5)	1(10.0)	2(15.4)	9(14.8)
It is very true.	-	1(5.3)	-	-	1(1.6)
I do not know.	3(15.8)	6(31.6)	3(30.0)	2(15.4)	14(23.0)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 15. Direct damage or benefit of farmland conversion to the surrounding area

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Suffered the damage.	-	3(15.8)	3(30.0)	-	6(9.9)
Benefited.	1(5.3)	-	-	-	1(1.6)
There was no harm or benefit.	18(94.7)	16(84.2)	7(70.0)	13(100.0)	54(88.5)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

다는 1.6%이었고, 피해나 혜택을 받지 못했다는 88.5%이었다(Table 15). 농지전용으로 인한 직접적인 피해는 고물상에서 발생하는 소음으로 인한 수면장애, 닭 가공공장의 냄새, 숙박업소로 인한 이미지 하락을 지적하였다. 반면에 혜택은 인근 농지가 창고로 전용되어 활용되면서 인접토지의 가격이 크게 상승하였거나 인근에 자동차 관련업체가 입지하면서 농업용 시설에 대한 용접이나 소규모 농기계 등의 수리를 해주었기 때문으로 나타났다.

4. 주변지역의 농지가격에 미친 영향

지역주민이 최근 10년 사이 거주하는 지역의 농지가격은 전반적으로 상승하였다. 2002년의 평당 가격은 전체 평균 49,479.2원이지만, 2012년의 경우 평당가격의 평균은 146,959.2원으로 나타나 10년 사이에 농지가격이 33.7%가 상승하였다. 리별로는 구암리가 42.4%, 은하리 35.9%, 구미리 31.5% 그리고 용암리는 20.1%가 상승하였다(Table 16).

해당 지역에서 농지를 타 용도로 전용하여 지목이 대지로 변경될 경우 그 토지의 가격이 농지였을 당시 가격과의 비교는 Table 17과 같다. 전체적으로 농지의 지목이 대지로 변경될 경우 토지가격은 2~3배 올랐다는 응답이 80.3%이었고, 3~5배가 올랐다가 11.5%, 변하지 않았다가 8.2%이었다. 특히 농지가격이 변동하지 않은 경우는 인접토지에 축사나 고철수집상 등이 입지한 사례가 많았다.

5. 인접농지나 농업생산에 미치는 영향

거주지역의 농지전용으로 인해 인접농지나 농업생산에 미친 영향은 부정적인 영향이 크다가 26.2%이며, 다음으로 별다른 영향이 없다와 긍정과 부정의 영향이 비슷하다가 각 19.7%, 부정적인 영향만 있다는 13.1%로 나타났다(Table 18). 이러한 결과를 볼 때 농지전용은 인접농지나 농업생산에 있어서 부정적인 영향이 많음을 알 수 있다.

Table 16. Price of farmland in the region per pyeong for recent 10 years (average)

(Unit: won, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
2002(A)	52,105.3	52,500.0	43,000.0	41,250.0	49,479.2
2012(B)	145,315.8	123,750.0	136,666.7	205,000.0	146,959.2
B/A(%)	35.9	42.4	31.5	20.1	33.7

Table 17. Land price changes at the time of changing land category due to farmland conversion

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Did not change.	-	3(15.8)	2(20.0)	-	5(8.2)
Rose 2 to 3 times.	14(73.7)	16(84.2)	7(70.0)	12(92.3)	49(80.3)
Rose 3 to 5 times.	5(26.3)	-	1(10.0)	1(7.7)	7(11.5)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 18. Influence of farmland conversion on adjacent farmlands or agricultural production

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
There is no significant impact.	-	8(42.1)	-	4(30.8)	12(19.7)
This positive effect is larger.	2(10.5)	1(5.3)	2(20.0)	-	5(8.2)
This negative effect is large.	6(31.6)	2(10.5)	4(40.0)	4(30.8)	16(26.2)
Is similar.	3(15.8)	4(21.0)	2(20.0)	3(23.0)	12(19.7)
The only negative effects.	7(36.8)	-	1(10.0)	-	8(13.1)
The only positive effect.	1(5.3)	1(5.3)	-	1(7.7)	3(4.9)
I do not know.	-	3(15.8)	1(10.0)	1(7.7)	5(8.2)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

특히, 거주지역의 농지전용이 인접농지나 농업생산에 미치는 심각한 부정적인 영향은 소규모 공장, 고물상 등에서 발생하는 하수 방류 등으로 인한 농업용수와 농지의 오염인 경우가 63.9%로 많았다. 다음으로 농지전용으로 인한 토지가격 등이 상승하여 지역 주민들의 영농의욕 저하 및 위화감 조성 등의 부정적인 영향을 받는 경우가 18.1%이었다. 조사지역의 리별로는 은하리가 농업용수와 농지오염이 73.7%로 높았다(Table 19).

농지전용이 그 지역의 자연환경과 경관에 미친 영향에 대한 인식에서는 나빠졌다는 인식이 57.4%로 가장 많았고, 다음으로 나빠지거나 좋아지지도 않았다가 27.9%이었다. 특히 산업단지와 가장 인접지역인 용암리

는 나빠졌다가 84.6%로 나타났다(Table 20).

현재 거주하는 지역에서 농지전용이 주민간의 마찰이나 위화감을 조성한다고 생각하는가에 대한 의견에서는 그렇다가 44.3%로 나타나, 농지전용이 주민간의 마찰이나 위화감을 조성한다고 인식하고 있었다. 그러나 농지전용이 주민간의 마찰이나 위화감을 조성하지 않는다는 그렇지 않다와 매우 그렇지 않다는 의견도 27.9%나 되었다. 특히 은하리는 농지전용이 주민간의 마찰이나 위화감을 조성한다는 응답이 57.8%로 높았다(Table 21). 그 이유로는 전주시와의 접근성과 자연환경이 양호하여 지역에 주택 등을 신축하는 경우가 많았기 때문으로 볼 수 있다. 특히 신규 주택을 신축하여 입주하는 입주자들과

Table 19. Adverse Influence of farmland conversion on adjacent farmlands or agricultural production

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Interference with agricultural operations	-	4(21.0)	1(10.0)	-	5(8.2)
Contamination of agricultural water and farmland	14(73.7)	11(57.9)	5(50.0)	9(69.2)	39(63.9)
Promotion of farmland conversion	-	-	1(10.0)	2(15.4)	3(4.9)
Create discomfort and reduced motivation farming	4(21.0)	3(15.8)	3(30.0)	1(7.7)	11(18.1)
Other	1(5.3)	1(5.3)	-	1(7.7)	3(4.9)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 20. Influence of farmland conversion on natural environment and landscape

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Was worse.	13(68.4)	6(31.6)	5(50.0)	11(84.6)	35(57.4)
Was very bad.	2(10.5)	2(10.5)	-	-	4(6.5)
Is unchanged.	3(15.8)	9(47.3)	4(40.0)	1(7.7)	17(27.9)
Was good.	1(5.3)	1(5.3)	1(10.0)	-	3(4.9)
Was very good.	-	-	-	-	-
I do not know.	-	1(5.3)	-	1(7.7)	2(3.3)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

Table 21. Level of conflict with residents or disharmony created by the farmland conversion in the surrounding area

(Unit: N, %)

Classify	Eunha-ri	Guam-ri	Gumi-ri	Yongam-ri	Total
Very much so.	-	1(5.2)	-	-	1(1.6)
Yes	11(57.8)	6(31.6)	4(40.0)	6(46.1)	27(44.3)
Not so.	4(21.1)	3(15.8)	3(30.0)	3(23.1)	13(21.3)
It is very true.	-	3(15.8)	1(10.0)	-	4(6.6)
I do not know.	4(21.1)	6(31.6)	2(20.0)	4(30.8)	16(26.2)
Total	19(100.0)	19(100.0)	10(100.0)	13(100.0)	61(100.0)

기존 마을 주민들과의 교류 등이 부족한 경우도 있었다.

V. 요약 및 결론

이 연구는 농지전용이 이루어졌던 주변지역의 주민을 대상으로 농지전용과 제도인지, 전용계획, 주변지역의 농지전용의 용도와 발생이유를 조사하였다. 또한 농지전용이 지역에 미친 영향, 주변 농지가격의 변화, 인접농지나 농업생산의 영향 등을 분석하였다. 주요 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 사례지역은 인근에 산업단지가 입지해 있는 지역적 특성을 갖고 있었고, 지역주민의 인식조사는 4개 리 중에서 농지전용이 이루어진 곳의 주변지역에 거주하는 주민을 대상으로 하였다. 지역주민은 연령적으로 60세 이상이 65.6%이었고, 주소득원은 전업적인 영농종사가 72.2%이었다. 그리고 지역주민의 농지전용 경험은 90.2%가 없었다.

둘째, 사례지역 농지전용은 창고시설과 소규모 공장 용도가 많았다. 이러한 점은 산업단지 주변이라는 입지적 특성을 반영한 결과로 볼 수 있다. 그리고 이들 지역에서 농지전용이 발생한 이유는 농지가격이 다른 토지가격보다 상대적으로 저렴한 결과로 분석되었지만, 한편으로는 농업생산의 소득이 낮았기 때문이라는 시각도 있었다.

셋째, 농지전용의 지역적 영향은 대체적으로 긍정적 영향과 부정적 영향이 비슷하였다. 긍정적 영향은 토지가격의 상승과 지역개발의 활발이었고, 부정적 영향은 자연환경 및 경관의 훼손, 농지의 오염으로 인식되었다. 또한 농지전용을 통해 입지하는 시설 중 긍정적 업종의 인식은 연구단지, 태양열공장, 자동차 산업이었고, 그 효과는 일자리 창출과 향후 개발기대에 따른 토지가격의 상승이었다. 반면에 부정적 업종의 인식은 고물상, 축사, 요양원이었고, 그 이유로는 경관훼손, 소음, 냄새, 이미지 하락을 지적하였다.

넷째, 농지전용이 이루어진 주변지역의 지가는 전반적으로 상승하였다. 그러나 지가가 변동되지 않은 경우도 있었는데, 이것은 인접지역에 축사가 있거나 고철 수집상이 입지하고 있었다. 또한 농지전용은 농업용수와 농지의 오염 그리고 지가상승으로 지역주민의 영농의욕을 저하시키거나 지역주민에게 위화감을 조성한다는 지적도 있었다.

이러한 농지전용 주변지역의 주민인식 결과를 기초로 농지전용의 정책적 시사점을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 농지전용은 농업생산활동을 영위하고 있는 지역주민

에게 긍정적이든, 부정적이든 간에 영향을 미친다는 점에서 농지전용시에 부정적으로 나타난 인접농지의 오염 등을 최소화할 수 있는 조치가 필요할 것으로 판단된다. 둘째, 농업활동이 이루어지는 지역에서 농지전용이 무계획적으로 이루어지는 것을 방지하기 위해서 소규모 분산적인 농지전용보다는 사전적이며, 계획에 의한 집단전용의 방식도 검토되어야 할 것이다. 셋째, 농지전용은 일반적으로 주변지역의 개발기대나 타 용도로의 이용을 촉진하고, 지가상승을 유발시킨다는 점에서 지역주민의 영농확대를 감소시킬 수 있다. 따라서 농지전용으로 인한 지가 상승의 이익을 지역개발이나 지역주민을 위해서 사용할 수 있는 방안도 검토될 필요가 있다. 넷째, 농지전용으로 인한 주변지역의 지가상승은 농업인의 농산물 생산비의 상승으로 이어질 수 있다. 이것은 곧 농업인의 경쟁력을 약화시키는 요인으로 작용할 수 있다. 따라서 이러한 문제를 보완할 수 있는 종합적이며, 제도적인 검토가 이루어져야 할 것이다.

이 논문은 2013년 한국농촌경제연구원의 농지전용 사례지역조사(완주군) 결과의 일부분으로, 사례지역의 농지가 전용된 주변지역에 있어서 지역주민을 대상으로 한 인식조사 결과를 수정, 보완하여 정리한 것임을 밝힌다.

Reference

1. Han, P., h., 1993, A Study on the Use and Preservation of Urban Farmland, Korea Research Institute for Local Administration.
2. Hwang, H., C. S, Y, Park and S. M, Choi, 2000, Landowner's views on their agricultural land uses in an urban area: The case of Seoul, Journal of Korean Society of Rural Planning 6(1): 50-58.
3. Jang, D., H., 2009, Impact of Farmland Conversion on the Agricultural Community With Reference to Gyegok ri Gui myeon of Wanju gun, The Korean Rural Sociological Society 19(1): 213-239.
4. Kim, C., K. Jung, Y., T. Ye, Y., H. Park, R., K., 1982, Study on farmland only status due to urban development, Korean Society of Soil Science and Fertilizer, Conference Presentations : 42-43.

5. Kim, H., S., 1998, Study on Problems and Policy Implications of Farmland Conversion, Korean Association of Space & Environment Research 10: 227-248.
 6. Kim, S., J., 1995, Special Rural Development Act Article 47 paragraph 3 of the other purpose of private farmland given meaning and application requirements, bupjo 44(1): 163-171.
 7. Lee, D., P., 1987, Differentiated conception of farmland conversion and farmland replacement ratio imposed, Rural Economics 10(2): 99-111.
 8. MAFRA., 2012, Than the previous year reduced farmland dedicated 12,677ha, press releases.
 9. Nam, S., M., 2014, A Study on the scope and effect of an agricultural land use, Korean Law Association 54: 109-130.
 10. Oh, H., S. Park, J., K. Goo, Y., G., 1994, Agrarian System, The Farmers Newspaper.
 11. Park, S., D. Chae, K., S., 2013, A study on the causes and effects of farmland conversion, R698, KREI.
 12. Park, S., D., 1997, Improvement of agricultural land allotment system associated only with, Rural Economics 20(4): 21-39.
 13. Song, J., K., 2009, The Character of the Diversion of Farmland, Korean Association of Comparative Criminal Law 11(2): 257-284.
 14. Wanjugun, Agricultural Development Technology Center, Internal Resources.
 15. Wanjugun., 1996, WanjuGunji.
 16. Wanjumunha., 2011, Wanju-Jimyungchongram.
-
- Received 12 September 2014
 - First Revised 27 October 2014
 - Finally Revised 11 November 2014
 - Accepted 11 November 2014